

**Le congé visant la résiliation d'un bail commercial souscrit par plusieurs preneurs doit, à peine d'inefficacité, être notifié à l'ensemble des copreneurs ou de leurs ayants droit (CA. com. Casablanca 2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71556	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1222
<b>Date de décision</b> 20190320	<b>N° de dossier</b> 2018/8206/5039	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Pluralité de preneurs, Notification du congé, Inefficacité de l'acte, Indivisibilité du bail, Demande d'éviction, Défaut de notification, Copreneurs, Congé, Bail commercial, Ayants droit du preneur	
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de bail commercial, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité d'un congé délivré pour changement d'activité en présence de plusieurs preneurs. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du bailleur en validation du congé et en expulsion irrecevable. L'appelant soutenait que le congé avait été valablement délivré en exécution d'une ordonnance visant les deux preneurs et que le changement d'activité justifiait l'expulsion. La cour retient que le contrat de bail étant indivisible, le congé doit être notifié à l'ensemble des copreneurs ou de leurs ayants droit pour produire un effet juridique. Elle relève qu'en l'absence de preuve de la notification effective de l'acte à la seconde preneuse ou à ses héritiers, le congé est dépourvu de toute portée. La cour précise que la seule obtention d'une ordonnance autorisant la délivrance du congé ne saurait pallier le défaut de preuve de sa notification régulière à chacun des destinataires. Le jugement entrepris est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على مقال الطعن بالاستئناف والذي تقدم به المستأنف السيد محمد (ب.) بتاريخ 02-08-2010 بواسطة محاميه مسجل ومؤدى عنه الرسوم القضائية يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 29 في الملف التجاري رقم 2668-8206-2017 بتاريخ 02-01-2018 والذي قضى بعدم قبول دعوى بطلان الانذار موضوع الملف رقم 688-1-2017 وبعدم قبول طلب التعويض وابقاء الصائر على عاتق رافعه.

وحيث ان مقال الطعن بالاستئناف قدم مستوفيا لجميع شروطه الشكلية المتطلبة قانونا، فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان السيد محمد (ب.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27-7-2017 يعرض فيه انه تربطه علاقة كرائية مع السيد سفيان (م.) و السيدة حليلة (ر.)، وهما يعتمران منه المحل رقم 77 الكائن بالطابق السفلي بالمركز التجاري (ا. ب.) بين شارع [العنوان] وان المدعى عليهما قاما بتغيير النشاط التجاري وابرما عقد كراء من الباطن للسيد علال (س.) وهذا ما تأكد من خلال محضر المعاينة المنجز من قبل السيد المفوض القضائي عبد الكريم (ر.)، وانه قام بتوجيه انذار للمدعى عليهما من اجل الافراغ لإبرام عقد كراء من الباطن وتغيير النشاط وانهما توصلا بالانذار بتاريخ 22/03/2017 في ملف مختلف عدد 688/1/2017 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/03/2017 يطالبهما من خلاله بافراغهما المحل رقم 77 الكائن بالطابق السفلي بالمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع [العنوان] بالرباط. لاجله يلتمس الحكم بالمصادقة على الانذار الذي توصلا به المدعى عليهما السيد سفيان (م.) والسيدة حليلة (ر.) بتاريخ 22/03/2017 والحكم بافراغهما من المحل رقم 77 الكائن بالطابق السفلي بالمركز التجاري (ا. ب.) الواقع بين شارع [العنوان] منهما او من يقوم مقامهما او بإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما الصائر. وارفق مقاله ب: صورة مصادق عليها من عقد الكراء، ونسخة امر، ونسخة من الإنذار ، و نسخة من محضر التوصل و محضر معاينة.

وبناء على المذكرة الجوابية مع طلب مضاد مؤادة عنه الرسوم القضائية والتي أدلى بها من الطرف المدعى عليه بواسطة نائبيهما بتاريخ 24/10/2017 والتي جاء فيها ان العارضين يكترون من المدعى عليه المحل الكائن برقم [العنوان] الرباط ، وانه توصلا بتاريخ 11/08/2016 بانذار في اطار الفصل 27 من ظهير 1955 استنادا للمقال المختلف ذي الرقم 2427/1/2016 الصادر عن السيد رئيس المحكم التجارية بالرباط والرام الى تغيير النشاط التجاري بالنسبة للعارض وباعتبار ان هذه المعطيات غير صحيحة في الانذار ، بحيث فتح لدعوى المصالحة ملف عدد 1044/8108/2016 كما تقدم بانذار اخر في اطار قانون 49/16. وحول الموضوع فان الانذار الذي بعثه المدعي الأصلي للعارضين غير موقع وموجه من المسمى محمد (ب.) والذي لا علاقة له بهم..وان محضر المعاينة تم من طرف المسمى محمد (ب.) مما يجعله هو و العدم سواء. وان الانذار لا يتضمن نوع النشاط المغير لكون الانذار ينبغي ان يؤسس على سبب معين وواضح وجدي حتى يتأتى للمحكمة مراقبته . وانه لم يغير اي نشاط بالمحل وان الة الخياطة لا تعدو وان تكون نشاطا مكملا لنشاطه . وان شكليات الانذار مخالفة لمقتضيات المادة 26 من قانون 16.49. وان الانذار باطل لكون العقد لم يتضمن اي شرط صريح يمنح الطرف المكثري من تغيير النشاط التجاري المزاول بالمحل على فرض وجود هذا التغيير، و هو غير موجود إلا في مخيلة المدعي وان

الانذار باطل لكون المدعي يعلم بالورثة ولم يوجه الدعوى في مواجهتهم كما هو واضح من دعوى الصلح السابقة في الملف عدد 1044/8108/2016 ومع ذلك عمد المدعي الى تجاهل ذلك وهو ما يبرر الحكم ببطلان الانذار وفي الطلب المضاد فإن الانذار الموجه له في اطار قانون 16.49 يخضع لمقتضيات خاصة وينبغي ان يتضمن بيانات معينة حتى يرتب اثره القانوني في مواجهة الموجه اليه، وان يكون على الشكل وبالطريقة المتطلبية قانونا وإلا كان محله البطلان، عملا بالقاعدة القانونية التي تقول: " ان الاثر القانوني لا يترتب على الاجراء الغير القانوني" وكذا القاعدة الفقهية التي تقول " ان ما بني على باطل فهو باطل" وان الانذار موجه من طرف السيد محمد (ب.) دون الاسم الحقيقي للمدعي الذي هو محمد (ب.) كما ان الانذار الذي توصل به العارض غير موقع . و بأن الانذار المدلى به من قبل المدعي نفسه رفقة مقاله غير موقع. وانه لم يغير النشاط التجاري بالمحل وان النشاط الاساسي المتفق عليه في العقد هو الذي مازال ممارسا به وهو بيع الملابس الرياضية وهو المحل الذي لا تتجاوز مساحته عشرون مترا مربعا وان آلة الخياطة التي ادخلها العارض بالمحل وزنها لا يتعدى عشرة كيلوغرامات فهي لا يمكن ان تكون سببا في تغيير النشاط المزاول بالمحل . لأجله يلتمسون الحكم بعدم قبول الطلب الاصلي شكلا وفي الموضوع برفضه وفي الطلب المضاد الامر تمهيدا باجراء خبرة قصد تقييم الاصل التجاري وتحديد التعويض المستحق من جراء فقدانه وتحميل المدعي الصائر. و ارفقوا مقالهم بنسخة لصورة عقد الكراء و نسخة لصورة شهادة الارائة و نسخة لصورة الانذار في اطار ظهير 24 ماي 1955 و نسخة من مقال انذار في اطار قانون 49/16 و نسخة لامر سلوك مسطرة الصلح في الملف عدد 1044/8108/2016 و نسخة لطلب تبليغ جواب على انذار و محضر تبليغه .

وبناء على المذكرة المدلى بها من طرف المدعيان بواسطة نائبهما بتاريخ 14/4/2017 و المرفقة بنسخة لصورة حكم في الملف عدد 3460/8/2012 ومقالات دعاوى رفعها المدعي ضد عدد من المكترين لاجله يلتمسون الحكم لهم بأقصى ما ورد في المذكرة الجوابية المشفوعة بطلب مضاد.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية ، صدر الحكم المشار اليه اعلاه، والذي تم الطعن فيه بالاستئناف بناء على الاسباب التالية :

بعد سرد لموجز ملخص الوقائع جاء في اسباب الطعن بالاستئناف ان الحكم المطعون فيه جاء ناقصا في تعليقه ، وخرق الفصل 230 من ق.ل.ع ، وذلك عندما اعتبرت المحكمة ان عقد الكراء لا يتجزأ ولا يجوز توجيه الانذار لأحد المكترين دون الآخر، والحال انه استصدر امرا بموجبه قام بتوجيه انذار للطرفين معا.

وبخصوص تغيير النشاط فإن المادة 2 من عقد الكراء نصت على ان المكترين ينحصر في استغلال المتجر حسب الجناح الذي تم اختياره ، إلا انهما غيرا النشاط واصبح المحل مخصص للخياطة، وانه وجه للمكترين معا ، وان المحكمة جانبت الصواب عندما قضت برفض طلبه. ملتمسا لكل ذلك قبول الاستئناف شكلا لانه لم يبلغ بالحكم ، وفي الموضوع بالغاء الحكم فيما قضى به وبعد التصدي الحكم بافراغ المستأنف عليهما من المحل 77 او من يقوم مقامهما وبإذنهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم مع النفاذ المعجل والصائر. و ارفق المقال بنسخة حكم عادية ونسخة حكم للإستئناف به .

وبناء على ادراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 13-03-2019 بحيث تخلف بها نائب المستأنف عليهما ولم يدل بأي جواب رغم امهاله بجلسة سابقة ، وبذلك اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 20-03-2019.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستأنف على الحكم انه كان ناقصا في تعليقه، كما خرق الفصل 230 من ق.ل.ع لثبوت تغيير النشاط على خلاف ما تم الاتفاق عليه بعقد الكراء.

لكن ، حيث ان المحكمة قضت برفض طلبه على علة ان العلاقة الكرائية هي قائمة مع السيد سفيان (م.) وورثة السيدة حليلة (ر.). وكان يفترض تبليغ الانذار لكل المكترين على اعتبار ان عقد الكراء لا يتجزأ.

وحيث انه بالرجوع لاوراق الدعوى يتضح للمحكمة بأن عقد الكراء ابرم مع طرفين هما سفيان (م.) وحليمة (ر.)، والحال ان الانذار محل الخصومة لم يبلغ إلا لمكتري واحد ولا دليل بالملف مطلقا على تبليغه للمكترية الثانية وخلفها العام من بعدها ومقاضاتهم بصفتهم تلك، مما تكون معه العلة المتمسك بها بأنه استصدر امرا بتوجيه الانذار في مواجهة المكتريين معا , لا يشفع للمستأنف في عدم سلوك مسطرة التبليغ الصحيح في مواجهة من يجب وهم مكتري المحل جميعا , وبالتالي لا يمكن ترتيب الاثر القانوني على انذار لا دليل على تبليغه طبقا للقانون، لكل المكتريين وبالتالي فالعلة غير جديرة بالاعتبار ووجب ردها والقول بتأييد الحكم المستأنف وبتحميل المستأنف صائر طعنه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي ثبت علنيا، انتهائيا وغيابيا.

في الشكل: ب

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.